

金融市場NOW

米住宅 在庫積み増しで価格是正となるか

住宅ローン金利上昇と価格高騰、販売件数は減少へ

- 米住宅ローン金利がおよそ11年ぶりに5.0%を超える。住宅ローン金利上昇と住宅価格の高騰により、足元では住宅販売件数が減少。
- 在庫不足の解消とともに住宅価格は緩やかに下落へ向かう可能性も。価格高騰が落ち着けば加速するインフレはピークを打つとの見方も。

住宅ローン金利は11年ぶりに5.0%を超える

- ✓ コロナ禍からの急速な経済活動の正常化とともに、なう供給制約や、ロシアのウクライナ侵攻による資源価格の高騰を受け、世界的にインフレが加速しています。
- ✓ 市場では、米連邦準備制度理事会（FRB）が5月の米連邦公開市場委員会（FOMC）において0.5%の利上げを決定し、保有資産縮小の開始を決定するとの見方が大勢を占めています。
- ✓ FRBによる早期の金融引き締め観測から、米長期金利は4月19日に一時2.98%を付けるなど、上昇基調を強めています（図表1）。
- ✓ 長期金利の上昇を受け住宅ローン金利（30年固定）も上昇し、2011年以来約11年ぶりに5.0%を超えました（図表1）。住宅ローン金利の上昇は、若年層や初めて住宅を購入する人々の購入意欲を損なう要因となっているとみられます。

在庫積み増しで住宅価格は下落する可能性も

- ✓ コロナを契機に住宅需要が高まったこと、サプライチェーンの混乱による建築資材の高騰や人材不足で、米国の住宅価格（中古）は1年間で15.0%上昇*しています。
- ✓ 2022年3月の住宅販売件数は、新築が前月比-8.6%、中古が同-2.7%となりました（図表2）。また、新規の住宅ローンの申請件数も、昨年から4割減となり、金利上昇と価格高騰の影響は、これまで好調であった住宅販売に現れ始めています。
- ✓ 経済活動の再開で人材確保が進み、価格高騰の要因の1つとなっていた建築の遅れが解消しつつあるようです。住宅在庫の積み増しが進むこととなれば（図表3）、需給の改善により住宅価格は緩やかに下落する可能性もありそうです。
- ✓ 消費者物価指数（CPI）に占める住居費の割合は約30%と大きく、昨今の住宅価格の高騰がインフレに拍車をかけているものとみられます。
- ✓ 住宅販売件数の減少や在庫の積み増しにより、今後、価格高騰が落ち着けば、加速するインフレはピークを打つとの見方もあるようです。

* 2022年3月時点の中古住宅価格の対前年同月比。

出所) 図表1~3はブルームバーグのデータをもとにニッセイアセットマネジメントが作成

図表1：住宅ローン金利が11年ぶりに5%を超える



データ期間：2017年12月31日～2021年4月15日（週次）
※米国10年国債の利回りと住宅ローン（30年固定）金利の推移

図表2：住宅販売件数は新築・中古ともに減少



データ期間：2017年12月31日～2022年3月31日（月次）
※米国住宅（新築・中古）販売件数（季節調整済み、年率換算）の推移

図表3：在庫不足は徐々に解消へ向かうか



データ期間：2018年12月31日～2022年3月31日
※中古住宅在庫件数（前年同月比）の推移

【当資料に関する留意点】

- 当資料は、市場環境に関する情報の提供を目的として、ニッセイアセットマネジメントが作成したものであり、特定の有価証券等の勧誘を目的とするものではありません。また、金融商品取引法に基づく開示資料ではありません。実際の投資等に係る最終的な決定はご自身で判断してください。
- 当資料は、信頼できると考えられる情報に基づいて作成しておりますが、情報の正確性、完全性を保証するものではありません。
- 当資料の内容は作成時点のものであり、将来予告なく変更されることがあります。
- 当資料のいかなる内容も将来の市場環境等を保証するものではありません。
- 当資料にインデックス・統計資料等が記載される場合、それらの知的所有権その他の一切の権利は、その発行者および許諾者に帰属します。
- 当資料に投資信託のグラフ・数値等が記載される場合、それらはあくまでも過去の実績またはシミュレーションであり、将来の投資収益を示唆あるいは保証するものではありません。また税金・手数料等を考慮しておりませんので、実質的な投資成果を示すものではありません。
- 投資信託は投資する有価証券の価格の変動等により損失を生じるおそれがあります。
- 投資信託の手数料や報酬等の種類ごとの金額及びその合計額については、具体的な商品を勧誘するものではないので、表示することができません。

<設定・運用>



ニッセイアセットマネジメント株式会社

商号等：ニッセイアセットマネジメント株式会社

金融商品取引業者

関東財務局長（金商）第369号

加入協会：一般社団法人投資信託協会

一般社団法人日本投資顧問業協会

コールセンター 0120-762-506
9：00～17：00（土日祝日・年末年始を除く）
ホームページ <https://www.nam.co.jp/>